



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Басейнова дирекция „Дунавски район“

8.10.2026 г.

X ПУ-01-913-1/08.10.2026

Per. №

Подписано от: BASEYNOVA DIREKTSIYA DUNAVSKI RAYON

ДО

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА

ДИРЕКТОР НА РИОСВ - СОФИЯ

БУЛ. „ЦАР БОРИС III“ №136, ет. 10

1618, ГР. СОФИЯ

На Ваш №1947-13124/30.09.2026 г.

Относно: Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.4182.13 по КККР, м. „в.з. Горна Баня“, гр. София, район „Овча купел“, Столична община.

УВАЖАЕМА Г-ЖО ПЕТКОВА,

В Басейнова дирекция „Дунавски район“ (БДДР) е получено Ваше писмо с изх. №1947-13124/30.09.2026 г. и наш вх. №ПУ-01-913/30.09.2026 г., с искане за становище чл. 12, ал. 5 от *Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони*, за горепосоченият ПУП-ПРЗ.

На основание чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите (ЗВ), изразявам следното становище:

1. Идентификация.

Възложител на ПУП-ПРЗ е г-жа Лора Митова.

Разглежданият ПУП-ПРЗ е разработен на основание заповед №САГ25-РА53-917/16.12.2025 г на кмета на Столична община и е с обхват ПИ с идентификатор 68134.4182.13 по КККР на гр. София, Столична община. Цел на проекта е урегулиране на имота и създаване на нов УПИ VI-13 „за жилищно строителство (ЖС)“, кв. 85, „в.з. Горна Баня“, район „Овча купел“, Столична община в съответствие с общият устройствен план на гр. София.

С плана за застрояване се предвижда свободно като начин и ниско като характер застрояване на два броя двуетажни жилищни сгради с максимална кота корниз 7 метра.

Водоснабдяването на имота с вода за битови и противопожарни нужди ще се осъществи от собствен водоизточник.

Отвеждането на отпадъчните води ще се осъществи чрез изгребна яма.

2. Източници на информация относими към разглежданият ПУП-ПРЗ.

При изготвяне на настоящето становище са използвани следните източници на информация:



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/1411

5800 гр. Плевен, ул. „Чаталджа“ № 60

тел.: +359 64 88 51 00

e-mail: dunavbd@bDDR.bg, web: www.bd-dunav.bg



- предоставена от възложителя информация: Уведомление съгласно Приложение №3 към чл. 8, ал. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми*;

- План за управление на речните басейни (ПУРБ) и План за управление на риска от наводнения (ПУРН) за период 2022-2027 г. в Дунавски район (плановите са публикувани на интернет страницата на дирекцията в секция *Управление на водите*);

- регистри, които БДДР поддържа съгласно изискванията на ЗВ (регистрите са публикувани на интернет страницата на дирекцията в секция *Регистри*);

- географска информационна система (ГИС), която БДДР поддържа;

- публично достъпните данни на Кадастрално-административната информационна система (КАИС) на Агенцията по геодезия, картография и кадастр (АГКК);

3. Преценка по ПУРБ 2022-2027 г. в Дунавски район.

3.1. Повърхностни водни тела - ПУП-ПРЗ не предвижда дейности свързани с водовземане от повърхностни води и няма планирани действия свързани с ползване на повърхностен воден обект. Не се предвиждат дейности, които биха могли да окажат негативно въздействие върху екологичното и/или химичното състояние на повърхностни водни тела.

При извършена справка в Едромащабната топографска карта (ЕТК) на КАИС, се установи, че най-близко разположеният повърхностен воден обект: река Домуз дере (ляв приток на Владайска река), отстои на около 220 югоизточно от ПИ 68134.4182.13, гр. София.

Предвид горепосоченото не се очаква ПУП-ПРЗ и произлизащите от него дейности да окажат негативно потенциално въздействие върху повърхностните води.

3.2. Подземни водни тела (ПВТ) – ПИ с идентификатор 68134.4182.13 по КККР на гр. София, попада в района на разпространение на подземно водно тяло „Пукнатинни води в района на р.Ерма и р.Искър“ с код BG1G00000K2038. Водното тяло е оценено в добро химично и количествено състояние. Поставените екологични цели до 2027 г. са: Предотвратяване на влошаването и запазване на добро химично и количествено състояние.

В информацията за ПУП-ПРЗ е посочено, че водоснабдяването на имота ще се осъществи от собствен водоизточник. Не се очаква предвиденото водовземане да окаже въздействие върху химичното състояние на ПВТ. Оценката на въздействието върху количественото състояние на ПВТ е представена в т. 6 от настоящото становище.

3.3. Зони за защита на водите, съгласно чл. 119а, от ЗВ - ПИ 68134.4182.13 обект на разглежданият ПУП-ПРЗ:

– попада в зони в които водите са чувствителни към биогенни елементи: югозападна уязвими зони; чувствителна зони във водосборния басейн на река Искър с код BGCSARI04;

– не попада в зони за защита на питейно-битово водоснабдяване от повърхностни води; зони определени или обявени за опазване на местообитания и биологични видове, в които поддържането или подобряването на състоянието на водите е важен фактор за тяхното опазване; санитарно-охранителни зони (СОЗ) около водоизточници и съоръжения за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточници за минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди; буферни зони около съоръжения за питейно водоснабдяване без определени СОЗ, за които е необходимо спазване на забрани и ограничения съгласно Приложение №1 към Национален каталог от мерки към ПУРБ; зони за опазване на стопански ценни видове риби и други водни организми.

В ПУРБ 2022–2027 г. на Дунавски район не са предвидени специфични изисквания и забрани по отношение на засегнатите зони за защита на водите, касаещи дейностите в ПУП-ПРЗ.

В ПУРБ 2022–2027 г. на Дунавски район няма забрани и ограничения за реализация на ПУП-ПРЗ. Предвидените мерки в плана, които следва да се вземат предвид при реализацията и експлоатацията на настоящия ПУП-ПРЗ са представени в т. 8 от настоящото становище.

Заключение по ПУРБ: ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 68134.4182.13 по КККР, м. „в.з. Горна Баня“, гр. София, район „Овча купел“, Столична община, е допустим спрямо ПУРБ 2022–2027 г. в Дунавски район).

4. Преценка по ПУРН 2022-2027 г. в Дунавски район:

Съгласно представената информация, имота обект на ПУП-ПРЗ не попада в райони със значителен потенциален риск от наводнения, утвърдени от Министъра на околната среда и водите със Заповед №РД-804/10.08.2021 г. Планираните дейности не създават предпоставки за увеличаване на риска от наводнения.

В ПУРН 2022-2027 г. в Дунавски район, няма забрани и мерки касаещи ПУП-ПРЗ.

Заключение по ПУРН: ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 68134.4182.13 по КККР, м. „в.з. Горна Баня“, гр. София, район „Овча купел“, Столична община, е допустим спрямо ПУРБ 2022–2027 г. в Дунавски район за басейново управление, е **допустимо** спрямо ПУРН 2022 – 2027 г. в ДРБУ.

5. Преценка по ЗВ.

В ЗВ и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане няма предвидени забрани, касаещи предвидените за реализиране дейности в ПУП-ПРЗ. За урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.4182.13 и създаване на нов УПИ VI-13 „за ЖС“ и определяне на параметрите на застрояването, не се изисква издаване на разрешително по ЗВ, тъй като не са свързани с водовземане и/или ползване на повърхностни и/или подземни води.

Съгласно представената информация водоснабдяването на имота с вода за битови и противопожарни нужди ще се осъществи от собствен водоизточник. Право на безвъзмездно водовземане от подземни води (до 10 куб. м на денонощие) за собствени потребности имат само физическите лица, собственици или ползватели на недвижим имот, който е разположен в границите на населените места и селищните образувания, съгласно чл. 43, ал. 2 от ЗВ.

По смисъла на ЗВ съгласно Допълнителните разпоредби, § 1. ал. (1), т. 71: „*собствени потребности на гражданите*“ са потребностите от вода за домакински цели, както и за водопой на животни и за поливане в границите на собствения имот, с изключение на потребностите от вода за извършването на стопанска дейност и упражняване професия или занаят.

Следва да се има предвид, че когато отнетата чрез водовземното съоръжение подземна вода се използва за различни нужди от „домакински цели“, а именно: водоснабдяване на имота/обекта, вкл. на жилищната сграда с вода за пиене, приготвяне на храна и други битови цели, исканото водовземане от подземни води не е за задоволяване на собствените потребности на гражданите, предвид Допълнителните разпоредби (§ 1. ал. 1, т. 71) от ЗВ, а е питейно-битово водоснабдяване.

Изграждането на водовземно съоръжение за самостоятелно питейно-битово водоснабдяване, и водовземането чрез него се осъществява на основание издадено разрешително. Разрешителните се издават при спазване на изискванията на Глава четвърта „Разрешителен режим“ и Глава осма „Опазване на водите и водните обекти“ от ЗВ и изискванията на Наредба №1/10.10.2007 г. за проучване, ползване и опазване на подземните води (Наредба №1), в т.ч при не нарушаване на обществените интереси (чл. 49 от ЗВ) и се издава на юридически лица или на еднолични търговци (чл. 50, ал. 3, т. 1 от ЗВ).

При използване на водите за питейно-битово водоснабдяване, с цел тяхното опазване следва да се спазват разпоредбите на чл. 119, ал. 4, т. 2 от ЗВ и нормативните изисквания на Наредба №3, съгласно които водоползвателите - титуляри на разрешителни, имат задължение да предприемат действия за определяне на СОЗ на съоръженията за питейно-битово водоснабдяване. Съгласно разпоредбите на чл. 22 от Наредба №3, в имота предмет на ИП следва да бъде обособена площ за оразмеряване на пояс I на СОЗ около водовземното съоръжение за питейно-битови цели. В пояс I на СОЗ се разрешават единствено дейности, свързани с

експлоатацията на водоизточника/съоръжението и е недопустимо извършването на всякакви други дейности в т. ч. изграждане на жилищна сграда и изгребна яма.

Издаването на разрешение за строеж по реда на ЗУТ и преценката дали имота ще се водоснабдява чрез изградения и регистриран водоизточник за задоволяване на собствените потребности на физическото лице е в правомощията на главния архитект на общината.

Относно предвиденото отвеждане на отпадъчните води в изгребна яма, следва да се има предвид, че изгребната яма, в която ще се отвеждат отпадъчните води, трябва да бъде изградена от водонепропусклив материал и да отговаря на техническите и санитарно-хигиенните изисквания. С цел недопускане на замърсяване на подземните води разположението на изгребната яма, следва да бъде съобразено с местоположението на водовземното съоръжение от което ще се водоснабдява имота. Също така, капацитетът ѝ следва да е съобразен с количеството отпадъчни води, които ще се формират от обитателите на сградите. За отпадъчните води от ямата следва да се осигури периодично извозване от лицензирана фирма и предаване в канализационна система за последващо третиране.

С цел опазване на подземните води от замърсяване, при изграждането на произтичащи от ПУП-ПРЗ обекти, следва да се спазват забраните в чл. 46, ал. 2 и чл. 118а, ал. 1 от ЗВ.

Заключение по ЗВ: ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 68134.4182.13 по КKKP, м. „в.з. Горна Баня“, гр. София, район „Овча купел“, Столична община, е **допустим** спрямо ЗВ и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане.

5. Значително въздействие.

В района на ПУП-ПРЗ няма издадени действащи разрешителни за водовземане от ПВТ с код BG1G00000K2038. Съгласно изискванията на чл. 2б от Наредба №1, като „район на ПУП-ПРЗ“ се определя землището на населеното място, в което се предвижда да се реализира ПУП-ПРЗ, попадащо в ПВТ, от което се предвижда водовземане.

Към месец октомври 2026 г. за ПВТ с код BG1G00000K2038:

- разполагаемите ресурси са 537 л/сек;
- разполагаемите ресурси на ПВТ в землището на населеното място са 2,61 л/сек;
- общото разрешено водовземане от ПВТ по издадени разрешителни е 118 л/сек;
- от кладенци за задоволяване на собствени потребности на гражданите е 49 л/сек;
- свободните водни количества са 371 л/сек;
- изчисленият експлоатационен индекс е 31 %.

Следва да се има предвид, че експлоатационният индекс е променлива във времето величина и се преизчислявана ежесмесечно.

Заключение: Към месец октомври 2026 г. са налични свободни водни количества (371 л/сек) за водовземане от ПВТ с код BG1G00000K2038. Съответно планираното водовземане от подземни води за водоснабдяване на имота обект на разглеждания ПУП-ПРЗ, не следва да окаже значително въздействие върху количественото състояние на ПВТ с код BG1G00000K2038, при спазване на законовите изисквания, описани в т. 5 от настоящото становище. Предвид горепосочените данни за съществуващите водовземания в района на ПУП-ПРЗ и изчисленият експлоатационен индекс, не се очаква допълнителен кумулативен натиск.

7. Чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС.

Разпоредбите на чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС са неприложими към месец октомври 2026 г. за планираното водовземане от ПВТ, тъй като съгласно чл. 156е от ЗВ предвидените дейности за ПУП-ПРЗ:

- не предвиждат изменение на физичните характеристики на повърхностни водни тела;
- не предвиждат водовземане от повърхностни води;
- разрешеното водовземане от ПВТ с код BG1G00000K2038 не надвишава 60 % от разполагаемите ресурси от подземни води за предходната година;
- параметрите на водовземането (до 10 куб. м на денонощие) не предполагат понижаване на нивото на подземните води, надвишаващо допустимото за подземното водно тяло.

8. Условия и мерки относими за ПУП-ПРЗ.

При реализацията и експлоатацията на ПУП-ПРЗ следва да се спазват приложимите мерки планирани от Програмата от мерки (ПоМ) към ПУРБ, в т. ч.: ДР_14 с действие ДР_14_2 - *Депониране на битови отпадъци в съответствие с изискванията за третиране на отпадъци.*

В ПУРН 2022–2027 г. „Дунавски район“ няма предвидени забрани и ограничения, касаещи реализирането на ПУП-ПРЗ.

Водоснабдяването на обекта от подземни води чрез собствен водоизточник за собствени потребности е безвъзмездно (до 10 куб. м на денонощие) само физическите лица, собственици или ползватели на недвижим имот, който е разположен в границите на населените места и селищните образувания, съгласно чл. 43, ал. 2 от ЗВ. Във всички останали случаи водовземането от подземни води, подлежи на „Разрешителен режим“ при спазване изискванията на Глава четвърта и Глава осма „Опазване на водите и водните обекти“ от ЗВ и изискванията на Наредба №1.

9. Обобщено заключение.

В ПУП-ПРЗ се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.4182.13 и създаване на нов УПИ VI-13 „за ЖС“ и определяне на параметрите на застрояването, като водоснабдяването на имота с вода за битови и противопожарни нужди ще се осъществи от собствен водоизточник. Планираното водовземане от подземни води при реализирането на ПУП-ПРЗ не следва да окаже негативно въздействие върху химичното състояние на ПВТ с код BG1G00000K2038, както и не се очаква значително въздействие върху количественото му състояние в т. ч. кумулативен натиск. С реализацията на проекта не се създават условия за увеличаване на риска от наводнения.

Разпоредбите на чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС са неприложими за настоящия ПУП-ПЗ.

В ПУРБ 2022–2027 г. и ПУРН 2022–2027 г. в Дунавски район няма предвидени забрани и ограничения, касаещи реализирането на ПУП-ПРЗ.

Реализацията на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 68134.4182.13 по КККР, м. „в.з. Горна Баня“, гр. София, район „Овча купел“, Столична община, е **допустима** спрямо ПУРБ и ПУРН в Дунавски район за периода 2022–2027 г., и спрямо Закона за водите и наредбите към него, при спазване на мерките и законовите изисквания, посочени в т. 5 и т. 8 от настоящото становище.

С уважение,

8.10.2026 г.

X Румелия Петрова

Директор
на Басейнова дирекция „Дунавски район“
Signed by: RUMELIYA MARKOVA PETROVA